入札説明書別添資料①

東京大学新追分国際宿舎（仮称）整備事業

一般競争入札
総合評価落札方式

【設計・施工一括発注方式（試行）】

計　画　概　要　書

平成 19年 6月 1日

国立大学法人　　東　京　大　学

目次

Ⅰ. 基本方針 ･････････････････････ 1
1. 整備目的 ･････････････････････1
2. 整備方針 ･････････････････････1

Ⅱ. 基本要件 ･････････････････････ 2
1. 基本事項 ･････････････････････2
2. 適用法令等 ･････････････････････3
3. 適用基準等 ･････････････････････3
4. 規模等 ･････････････････････4
5. 工事に伴う条件 ･････････････････5
6. インフラに関する条件･････････････ 5

Ⅲ. 施設仕様･････････････････････5
1. 建築計画における基本的要件････ 5～6
2. 構造計画における基本的要件････ 6
3. 設備計画における基本的要件････ 6～7
4. 外構計画における基本的要件････ 7
5. その他の基本的要件･･････ 8

Ⅳ. 要求水準･････････････････････9～18

Ⅴ. 設計･施工に関する業務･････････ 19
1. 設計業務 ･････････････････････19
2. 建設工事･工事監理 ･････････････20

別図－1 (求積図)
別図－2 (都市計画道路計画線･用途地域･位置指定道路)
参考計画案

Ⅰ．基本方針

１．整備目的

東京大学（以下「本学」という。）では、都内に５つの宿舎（学生宿舎・ロッジ）を設置し、日本人学生・留学生・外国人研究者に生活の場を提供してきた。

本学のアクションプラン2005－2008「2006年度改訂版」では、２１世紀の世界人類をリードする総合大学を目指し、世界の最優秀の若者が集い育まれ、トップの研究者が新たな知を創造し、切磋琢磨しながらお互い高め合う環境を整えるとしている。

また、本学では大学間及び学部間協定による研究者・留学生の受け入れ並びに本学での学位取得を目的とした留学生の増加を踏まえ、国際化を積極的に推進する手段として、さらに、自然な形での国際感覚の研磨と異文化の理解の観点からも、女子学生を含めた日本人学生・留学生・外国人研究者とが日常的に交流のできる、知の拠点となりえる宿舎の整備は、学内外から期待されている。

本整備は、学生宿舎（豊島・白金学寮）の老朽化、留学生・外国人研究者の増加を踏まえ、21世紀の人材育成にふさわしい宿舎を整備するものである。

整備にあたっては、設計・施工一括発注方式を試行として採用し、民間技術を活用した取り組みを行うとともに、宿舎費を償還財源として事業費を民間資金長期借入金により整備を行うものである。

２．整備方針

（１）知的交流の拠点づくり

・日本人学生・留学生・外国人研究者等が日常的に交流のできる、「知の交流拠点」となる整備を行う。

（２）景観や地域環境に配慮した施設づくり

・建物や屋外環境は周辺の環境、町並みに調和し、地域住民から受け入れやすい施設とする。
・敷地周辺の居住環境（日影、騒音、悪臭等）に十分配慮した計画とする。

（３）安心・安全で快適な施設づくり

・防犯や事故防止等の対策を講じる。
・火災や自然災害等に対し、十分な安全性が確保できる構造と設備を採用する。
・シックハウス対策を講じる。

（４）維持管理費の軽減に考慮した経済的施設づくり

・長期間にわたり維持管理費の低減が図れる計画とする。
・大規模修繕・改修等を考慮し、施設の各部分について長期修繕計画を作成し、この計画に基づく材料の選択、施設の設計を行う。

（５）親しみやすく、人に優しい施設づくり

・ユニバーサルデザインやバリアフリーに配慮した施設とする。
・日本人学生・留学生・外国人研究者混在型の宿舎として、生活をしやすく、日常的な交流を促進する施設とする。

（６）地球環境への配慮

・建物のライフサイクル全体での省エネルギー・省資源・グリーン購入に努める等、地球環境に配慮する。

Ⅱ．基本要件

１．基本事項

事業者は、施設整備業務の実施にあたり、以下の基本事項を踏まえること。

- **事業計画地　　東京都文京区向丘１－１２－７**
- **敷地面積　　１，５７６㎡　（別図-１参照）**
- **用途地域　（別図-２参照）**

敷地南西側　：　第1種住居地域・準防火地域・第3種高度地区

（日影規制　４h-2.5/4m・建蔽率６０％・容積率３００％）

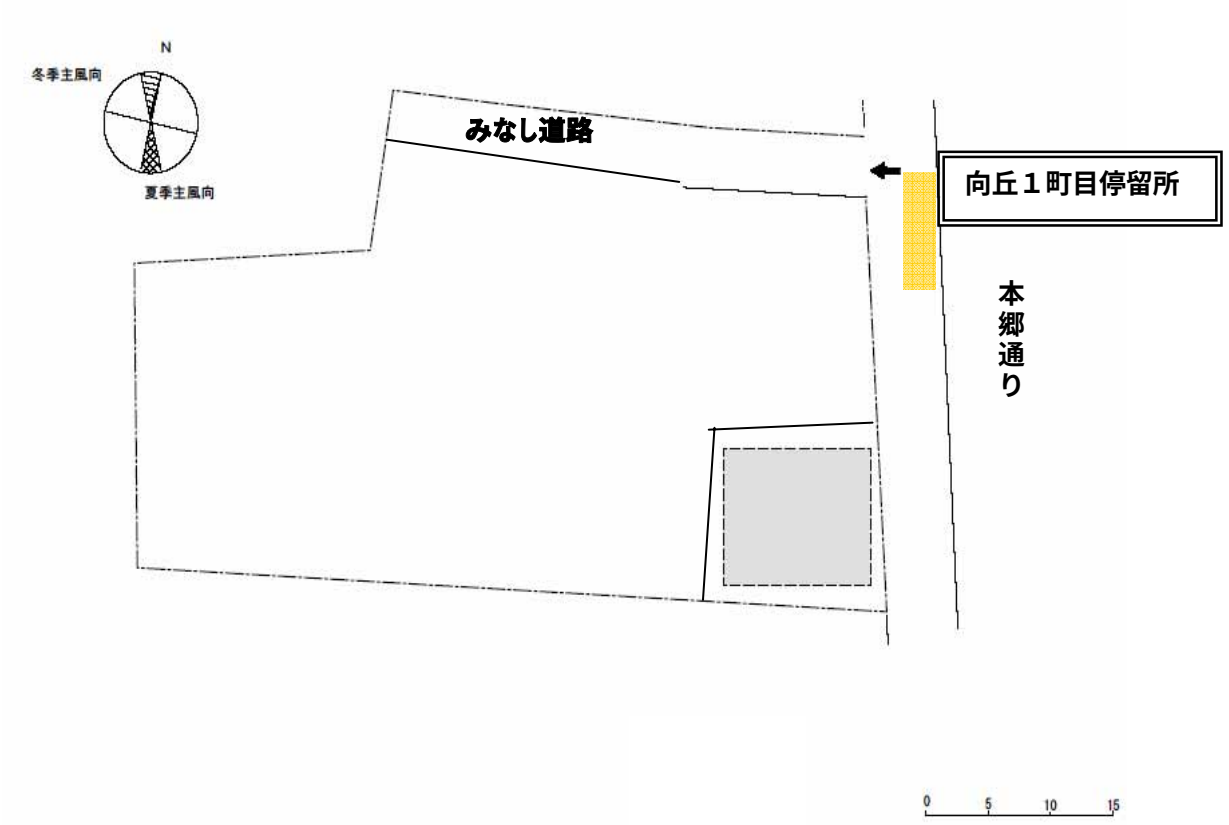
敷地北東側　：　商業地域・防火地域

（日影規制なし・建蔽率８０％・容積率６００％）

- **その他　北側通路について（別図-２参照）**

旧追分学寮敷地北側通路は、建築基準法第42条2項の「みなし道路」に定められている。

計画地の現況



２．適用法令等

事業者は、施設整備業務の実施にあたり、以下の法令を踏まえること。

・建築基準法
・都市計画法
・消防法
・国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律
・高齢者・身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律
・電波法
・電気事業法
・ガス事業法
・下水道法
・水道法
・騒音規制法
・振動規制法
・水質汚濁防止法
・大気汚染防止法
・エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネルギー法）
・建築物における衛生的環境の確保に関する法律
・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
・廃棄物の処理及び清掃に関する法律
・埋蔵文化財保護法
・その他関係法令等

なお、これらにはすべての関連施行令・規則等についても含むものとする。また、本事業を行うにあたり必要とされるその他の関連条例及び関係法令についても遵守すること。

３．適用基準等

事業者は、施設整備業務の実施にあたり、以下の基準等を遵守又は必要に応じて参照すること。

（１）共通
・官庁施設の総合耐震計画基準（統一基準）
（２）建築
・公共建築工事標準仕様書（統一基準）（建築工事編）
・文部科学省建築工事標準仕様書（特記基準）
・文部省建築構造設計指針
・文部科学省土木工事標準仕様書
（３）設備
・公共建築工事標準仕様書（統一基準）（電気設備工事編）
・文部科学省電気設備工事標準仕様書（特記基準）
・公共建築設備工事標準図（統一基準）（電気設備工事編）
・文部科学省電気設備工事設計資料
・建築設備耐震設計・施工指針（建設省住宅局建築指導課監修）
・公共建築工事標準仕様書（統一基準）（機械設備工事編）
・文部科学省機械設備工事標準仕様書（特記基準）
・公共建築設備工事標準図（統一基準）（機械設備工事編）
・文部科学省機械設備工事標準図（特記基準）
・文部科学省機械設備工事設計資料

４．規模等

（１）　施設規模設定の条件

１）　本施設の機能は、学生宿舎と外国人研究者宿舎とし、規模は以下を基準とし、法的規制範囲内において、最も効果的な整備を行う。

２）　学生宿舎の総戸数は150戸を確保し、男女別戸数は下記を標準とする.

３）　外国人研究者用宿舎66戸以上。他に身障者用居室2戸を確保する。

（２）　施設規模

	学生宿舎	外国人研究者用宿舎
整備規模	１５０戸（男子50戸・女子100戸）	法規制範囲内において66戸程度
整備面積	法規制範囲内	
居室面積	単身室　１４ ㎡ 以上	単身室　２５ ㎡ 程度（±５%）
居室設備	（詳細は別紙参照）	（詳細は別紙参照）

	主な諸室	予定規模等
共通部分	学生談話室	学生居室各階に設置。規模は提案による。
	外国人研究者談話室	１ヶ所以上。規模は提案による。
	コミュニケーションラウンジ	１室。規模は提案による。
	管理事務室（兼宿直室）	１階に設置。規模は提案による。
	エントランスホール (郵便受け室・自動販売機コーナー等)	規模は提案による。
	洗濯室	学生居室各階に設置。規模は提案による。
	各階ホール	適宜
	廊下･階段	適宜
	身障者用居室	１階に2室設置。 (車椅子利用を前提とする。)
	設備室	適宜(電気室・機械室・PS・DS・EPS等)
	便所	１階に、男子・女子・多目的便所を 各１箇所設置。
	倉庫	各階に設置。規模は提案による。
	その他施設運営、維持管理に必要なスペース	適宜
駐輪場	戸数分（屋根付・バイクを含む）	戸数分（屋根付・バイクを含む）
駐車場	身障者用駐車場　1台	
備　　考	居室面積の算出は、壁心による算出とし、小数点第１位を四捨五入する。	

５．工事に伴う条件

事業者は、工事に伴って以下の条件を満たすこと。

（１）地盤調査について

本事業の中で事業者の責任において確認すること。

（２）近隣への騒音・振動

近隣への騒音・振動については極力配慮し、必要に応じて周辺家屋影響調査を行うこと。

（３）その他

計画敷地内の現況植栽については、再利用や移植の検討を含め適宜撤去処分すること。また、支障工作物等についても、適宜撤去処分すること

計画敷地内みなし道路については、関係機関と協議の上、雨水排水等に留意し、アスファルト舗装等の整備を行うこと。

６．インフラに関する条件

整備に必要なインフラの引込みについては、関係機関と協議の上、引き込むこと。

Ⅲ．施設仕様

施設仕様に関し、事業者に求める要件は以下のとおりである。

１．建築計画における基本的要件

（１）配置計画

・周辺の環境に配慮した配置計画とする。
・管理運営の行いやすい配置計画とする。
・入居者は主に本郷通りからのアクセスとする。

（２）平面・動線計画

・機能性を重視した平面計画とする。
・各個室は、プライバシーに配慮し、別表－２・３・４で想定している設備・備品等が無理なく納まり、利用できる広さを確保できる計画とする。
・エントランス・エレベーター・共用廊下・階段等は、利用者にとってわかりやすく明解な平面構成及び動線計画とする。

（３）断面計画

・自然光や自然通風をできるだけ確保する。
・天井高さについては、居住者に圧迫感を与えない高さを確保し、また、設備配管や更新に備えた階高とする。

（４）内装計画

・仕上材は各室の機能に応じ、防塵・防水・防音・防振・結露等の対策を適宜行い、メンテナンス・耐久性等の維持管理に配慮したものを選定する。

（５）外装計画

・外装デザイン及び仕上材は、「知的交流の拠点」にふさわしいデザインとするとともに、メンテナンス性に配慮する。
・本施設周辺との景観の調和に配慮する。

（６）セキュリティ

・本施設のエントランス部分で外部からのセキュリティを確保すること。また、各個室で施錠する。
・入居者の入退室を管理事務室等で管理できること。

２．構造計画における基本的要件

・構造種別は、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造または、プレキャスト鉄筋コンクリート造とし、十分な耐久性と将来の機能の変化に対応可能な計画とする。

３．設備計画における基本的要件

・将来的な変化や発展性を考慮し、耐久性や更新性に配慮した設備計画とする。
・設備システムについては、外部熱負荷の積極的な低減や利用、エネルギー・資源の有効利用により適正な機器能力を選定し、運転制御やメンテナンスが容易でシンプルな構成とし、各種設備や自動監視の集中化、一元化による小人力化を図るシステムとする。
・自動販売機・洗濯室を含め、通信、水、電気等の光熱水費について、全て個別計量及び個別契約が可能なシステムとする。

（１）電気設備における基本的要件

1） 受変電設備

・電力会社と協議し、借室変電室とする。
・検針については、各個室の積算電力盤を設置する。各個室及び共用部分の検針は省力化を図れるシステムを採用する。

２） 動力設備

・必要各所に動力制御盤を設置し、電気室より幹線の配管配線を行う。

３）照明設備

・個室・共用室等必要各所に適宜照明器具を配置し、個室分電盤及び共用分電盤より配線を行う。
・非常照明・誘導灯は関係法令等に基づいて設置する。

４）電話・情報設備（インターネット）

・個室・共用室等必要各所に電話用・情報用モジュラコンセントを設置する。

５)テレビ共同受信設備

・個室・共用室にTV用受信端子を設置する。　Ｕ・Ｖ・ＢＳ・１１０°ＣＳ用アンテナを設ける。

６）放送設備

・個室及び共用室（談話室・玄関等）部分と管理人室に非常押しボタン付インターホン設備を設置する。
・管理人室に非常用放送用AMPを設け、必要なスピーカーを設ける。

７)監視カメラ

・エレベーターかご内、エントランス・通用口等にカメラを設置し、管理人室で監視できるようにする。

８）防災設備

・建築基準法・消防法に定める防災設備・消防設備を設置し、地震や火災発生時の人命及び設備の保安を確保する。
・管理事務室に受信機となる防災盤を設置し、各個室等の感知器を表示するシステムとする。
・感知器は各個室に入室せずに、防災盤にて遠隔試験可能な、自動試験機能付とする。
・防災設備、避難設備の標記(サイン)及び室内設置の機器(エアコン・給湯器・洗浄便座等)の取扱説明書については、日本語標記の他に英記等を加える。

９）自家発電設備

・法令に従い必要な場合は、防災設備へ供給できる自家発電設備を設置する。

（２）機械設備における基本的要件

１）給湯設備

・熱源は、ガス瞬間湯沸器又はヒートポンプ式貯湯型（370ℓ）電気温水器（エコキュート）とする。

２）給排水・衛生設備

・雨水利用及び総合治水対策等などについては、所轄官庁の基準に準拠し、適切な計画とする。
・上水は直結増圧式又は受水槽＋加圧送水ポンプ方式とする。
・衛生器具は、衛生的で利便性があり、清掃等維持管理の容易性及び節水性を十分考慮した器具を選択する。
・個室内の給排水、給湯配管は全てスラブ上又は天井内配管とする。

３）空調・換気設備

・オゾン層破壊防止や地球温暖化防止のため、新冷媒を使用するシステムとする。
・熱源方式は、環境性及び経済性を考慮した個別方式とする。
・シックハウス対策を考慮した換気設備とする。

４）消火設備

・消防法等の関連法規に基づき設置する。
・廊下等共用部分に埋込型消火器ボックスを設置する。

５)昇降機設備

・11人乗り、積載荷重７５０㎏以上のエレベーター２台（法令に従い必要な場合は、1台を非常用エレベーターとする。）を設置する。速度は１０５m/分以上とする。
（付加仕様：地震時管制運転・火災時管制運転･停電時管制運転･遠隔監視･身体障害者対応）
・エレベーター用外部インターホンを管理人室に設置する。

４．外構計画における基本的要件

１）建物周辺部

・人の出入口や機器の搬入口廻りには、出入りに支障のないよう段差の解消に努める。
・消防法に基づく緊急車両の寄り付き、引越しの際の荷物の搬出入等を考慮した車の動線計画とする。
・防犯上適切な位置に、外灯を設置する。

２）駐車場・駐輪場

・駐車場は、身障者用1台（3.5×6.0m）と、管理に必要台数及び関係法令に基づき必要な台数を確保する。
・入居者の自転車やバイク等の利用を考慮し、整備戸数分を確保し、雨対策を施すこと。また、周辺環境に十分配慮した配置・構造とする。

３）ゴミ置場

・ごみ置き場の設置は、関係官庁と協議の上、適宜設ける。
・建物に隣接しなるべく目立たない位置とし、管理動線上支障のない位置とする。

４）植栽

・周辺環境に配慮した植栽計画とする。。
・新たに設置される植栽については、メンテナンスに配慮した計画とする。

５．その他の基本的要件

１）サイン

・室名サイン・フロアサイン・誘導サイイン・エントランスサイン・棟名サイン・階数表示等を適宜設置する。
・サインは、機能的であり、分かりやすく、統一性のあるものとする。
・文字サインには、日本語表示の他に英記等を加える。
・個室入居者の名前サインは、表示の変更が可能なものとする。

Ⅳ．要求水準

各エリアにおける機能、要求水準、補足事項を以下に示す。又、主要な各エリアの設備等の基本的な事項については【別表-１】で、設置予定の設備・備品については、【別表-２・３・４】で、内装等については、【別表-５】で示すので参照すること。尚、事業者の提案により設置する設備・備品は事業者の負担とする。なお、「事業者の提案による。」とは、「Ⅰ．基本方針」をふまえた提案とすること。

１）学生居室

項　　目	内　　容
ア　機能	・学生居室
イ　要求水準 ①　収容数 ②　スペースの内訳 ③　活動イメージ ④　設備（仕様・性能等） ⑤　レイアウトの考え方 ⑥　利用環境	 ・１５０人（１５０室）を確保、１室当たり１４㎡以上（ＰＳ含まず）男子５０人（５０室）・女子１００人（１００室）程度を基準とする。 ・男女学生居室は、フロア区分を原則とする。 ・設置予定の設備・備品等（【別表-2・3･4】による）を参考に、コンパクトであるが、機能的で、学生が生活しやすいスペースを提案すること。 ・日常生活・勉強・趣味等 ・事業者の提案による。 ・事業者の提案による。 ・利用対象者：本学学部学生・大学院生・留学生。
ウ　補足事項	・男女、日本人、留学生による居室の仕様の違いは設けない。 ・居室は、日本建築学会による遮音性能基準で標準（２級）以上の遮音性能を有すること。 ・上下足の区分けを明確にする。 ・出入り口、廊下等はベット等の家具の搬出入に支障のないこと。 ・外部に面する建具、設備等は気密性・防音性に配慮すること。 ・照明、空調のスイッチは家具等の配置を考慮し、利用しやすい位置に、出来るだけ１ヶ所にまとめる。 ・ユニットバスと居室間の段差は最小限とする。 ・避難、落下防止等安全に考慮した構造のベランダを設け、隣室間には隔壁を設置する。又、外部から見えない位置に物干し、室外機を設ける。 ・学生の利用を考慮して、内装、造り付け家具等は傷がつきにくく、頑丈な仕様とする。 ・各居室壁面には、付長押等を設ける。

２）学生談話室

項　　目	内　　容
ア　機能	・学生の交流を促すスペース
イ　要求水準 ①　面積 ②　スペースの内訳 ③　活動イメージ ④　設備（仕様・性能等） ⑤　レイアウトの考え方 ⑥　利用環境	 ・事業者の提案による。 ・１０数人が交流できるスペースを確保する。 ・学生の交流スペース ・事業者の提案による。 ・同じ階の学生が交流・懇談できるように、各階に設ける。 ・利用対象者：本学学部学生・大学院生・留学生。
ウ　補足事項	・設置予定の設備・備品等については、【別表-2・3･4】を参照すること。 ・居室と同一フロアに設けるため、防音対策を行う。 ・各階の入居者数に応じた提案とする。

３）外国人研究者居室

項　　目	内　　容
ア　機能	・外国人研究者居室
イ　要求水準	
①　収容数	・66室以上で事業者の提案による。 ※宿舎費用を償還財源として、事業費全額を民間資金長期借入金にて整備を行うため、法規制範囲内において、費用対効果の最大化が図れる戸数とする。 ・１室当たり２５㎡ 程度（ＰＳ含まず）。 ・学生居室とは、ブロック分を原則とする。
②　スペースの内訳	・設置予定の設備・備品等（【別表-2・3･4】による）を参考に、コンパクトであるが、機能的で、外国人研究者が生活しやすいスペースを提案すること。
③　活動イメージ	・日常生活・研究等
④　設備（仕様・性能等）	・事業者の提案による。
⑤　レイアウトの考え方	・事業者の提案による。
⑥　利用環境	・利用対象者：本学外国人研究者
ウ　補足事項	・居室は、日本建築学会による遮音性能基準で標準（２級）以上の遮音性能を有すること。 ・上下足の区分けを明確にする。 ・出入り口、廊下等はベット等の家具の搬出入に支障のないこと。 ・外部に面する建具、設備等は気密性・防音性に配慮すること。 ・照明、空調のスイッチは家具等の配置を考慮し、利用しやすい位置に、出来るだけ１ヶ所にまとめる。 ・ユニットバスと居室間の段差は最小限とする。 ・避難、落下防止に考慮した構造のベランダを設け、隣室間には隔壁を設置する。又、外部から見えない位置に物干し、室外機を設ける。 ・外国人研究者の利用を考慮して、内装、造り付け家具等は傷がつきにくく、頑丈な仕様であり、かつ、学生居室よりグレードを高くする。 ・各居室壁面には、付長押等を設ける。 ・１階に設ける居室は、車椅子を利用する人が生活可能なユニバーサルデザインの居室とする。

４）外国人研究者談話室

項　　目	内　　容
ア　機能	・外国人研究者の交流を促すスペース
イ　要求水準	
①　面積	・事業者の提案による。
②　スペースの内訳	・１０数人が交流できるスペースを確保する。
③　活動イメージ	・外国人研究者の交流スペース
④　設備（仕様・性能等）	・事業者の提案による。
⑤　レイアウトの考え方	・事業者の提案による。(１ヶ所以上)
⑥　利用環境	・利用対象者：本学外国人研究者。
ウ　補足事項	・設置予定の設備・備品等については、【別表-2・3･4】を参照すること。 ・居室と同一フロアに設けるため、防音対策を行う。 ・自然な交流が図れる位置に、配置すること。

４）身体障害者用居室

項　　目	内　　容
ア　機能	・身体障害者（車椅子使用者）が円滑にる利用できる居室
イ　要求水準	
①　収容数	・１階に２室　（面積は事業者の提案による。）
②　スペースの内訳	・室内は、車椅子での利用を考慮した十分な広さと動線に配慮すること。又、ベランダも利用できること。 ・キッチン、浴室、洗面、便所や作り付け家具については、介護者を含め身障者が使いやすいこと。 ・必要な箇所に手すりを設置すること。 ・スイッチ等は利用しやすい位置とする。又、緊急用ブザー等を設置すること。
④　設備（仕様・性能等）	・事業者の提案による。
⑤　レイアウトの考え方	・常時介護者が必要な身体障害者の入居を想定し、それぞれ隣接して外国人研究者用居室を配置し、室間に扉または撤去可能な壁を設け、一体的な利用を可能にする。
⑥　利用環境	・利用対象者：本学学生・研究者。
ウ　補足事項	・隣室は通常外国人研究者が利用するため、室間の扉または撤去可能な壁は十分なさ遮音性能を確保する。

５）コミュニケーションラウンジ

項　　目	内　　容
ア　機能	・入居者相互の交流を通じて、国際性・社会性を養うためのスペース
イ　要求水準	
①　面積	・事業者の提案による。
②　スペースの内訳	・６０から８０人が交流できるスペースを確保する。
③　活動イメージ	・入居者の日常交流スペース・各種イベント
④　設備（仕様・性能等）	・事業者の提案による。
⑤　レイアウトの考え方	・事業者の提案による。
⑥　利用環境	・利用対象者：本学外国人研究者・学部学生・大学院生・留学生・来訪者
ウ　補足事項	・便所（男子(大１・小１・洗面１）・女子(大１・手洗１)）・簡単な炊事を行う準備室・備品等を収納する倉庫を併設する。 ・壁面には、プロジェクターを投影出来るような仕上げとする。 ・設置予定の設備・備品等については、【別表-2・3･4】を参照する。 ・入居者の集会・パーティー等の利用が想定されるため防音対策を施す。

６）洗濯室（学生居室階）

項　　目	内　　容
ア　機能	・洗濯・乾燥スペース
イ　要求水準	
①　面積	・事業者の提案による。
②　スペースの内訳	・各フロアの収容人数を対象として設置する。
③　活動イメージ	・学生による洗濯・乾燥
④　設備（仕様・性能等）	・事業者の提案による。
⑤　レイアウトの考え方	・学生居室階に設置、レイアウトは事業者の提案による。
⑥　利用環境	・利用対象者：本学学部学生・大学院生・留学生
ウ　補足事項	・機器の騒音が廊下その他のスペースに伝わらないこと。 ・設置予定の設備・備品等については、【別表-2・3･4】を参照する。

７）管理事務室

項　　目	内　　容
ア　機能	・管理人が維持管理をするためのスペース
イ　要求水準	
①　面積	・事業者の提案による。
②　スペースの内訳	・設置予定の設備・備品等（【別表-2・3･4】による）を参考にしたスペースを提案すること。
③　活動イメージ	・入居者への対応、来訪者の受付、建物の維持管理等
④　設備（仕様・性能等）	・事業者の提案による。
⑤　レイアウトの考え方	・事業者の提案による。
⑥　利用環境	・利用対象者：常駐管理員(昼間2名・夜間１名を想定。)
ウ　補足事項	・エントランスホール、通用口等の出入りする人が容易に確認できる位置とし、入居者来訪者の問い合わせ等に迅速に対応できるレイアウトとする。又、建物の通用口側にも出入り口を設ける。 ・宿直可能なスペースを設ける。 ・受付カウンターをもける。（カウンターの長さは提案による）

（１）共用スペースの要求水準

１）エントランスホール

・エントランスホールには、壁面一体型掲示板、郵便受け室、公衆電話スペース、自動販売機コーナー等を設置する。郵便受け室はセキュリティーの範囲外とする。公衆電話スペース（必要な電気設備を設置）についてもＮＴＴが直接管理できる位置とし、身障者の利用にも配慮したものとする。
・開放的な空間とし、来訪者を明るく迎える雰囲気とする。
・エントランスは雨掛りを考慮し、ピロティー或いは庇を設ける。又、セキュリティーを兼ねた風除室を設けると共に外部には、段差を設けない。
・靴拭きマット（ドロ落し）をを設置し、排水を設けること。

２）各階ホール（エレベーターホール）

・各階ホールには、入居者伝達用の壁面一体型掲示板を設ける。

３）設備室（電気室・機械室）

・施設内容、各室の仕様に合わせて、適切な規模を計画する。
・受水槽を設置する場合は、ステンレス製とする。
・各機器の搬入が容易で水・湿気等の浸入が無い構造とし、十分な換気、照度の確保、将来の増設スペースやメンテナンススペース、セキュリティーが確保され維持管理が容易であること。
・機器類から発生した騒音・振動が他の室や屋外に多大な影響を与えないように考慮する。
・電気室は、原則として上階に便所等の水を使用する室は設けない。水を使用する室を上階に計画する場合、２重天井として高い防水性を確保する。

４）階段・廊下

・下階への遮音対策（ハイヒール等の音）に配慮した仕様とすること。

５）ゴミ置場

・ゴミ置場は、建物内外に適宜設ける。
・ゴミは、分別収集したものを仮置きできるようにする。尚、居室等から排出されるゴミ（入居者が自分で運搬する）も仮置きできるようにする。
・屋外ゴミ置場には、給排水設備を設ける。

６）便所

・１階共用部に管理人及び外来者用として、男子便所（大１・小１）、女子便所（大１）、多目的便所（大１・洗面１）を設置する。
・男女便所には、独立性の高い洗面スペース（カウンター型、節水型）を設ける。
・大便器は全て洋式とし、各大便器には温水洗浄装置（暖房便座付）を設ける。女子便所の各便房には擬音装置をつける。
・大便器及び小便器は自動洗浄装置付とし、手洗器等は自動水栓とする。
・照明は人感センサー及び光センサーによる点滅とし、個別換気は人感センサーによる遅延タイマー付ＯＮ－ＯＦＦとする。
・清掃等の維持管理面に配慮した計画とする。尚、床面は拭き取り清掃のできる材料とする。
・掃除用流し（ＳＫ）を設置する。ＰＳとは独立したものとし、管理面に配慮する。

７）倉庫

・倉庫を各フロアに適宜設置する。

８）その他

・入居者の利便性向上に資する自動販売機コーナーを設ける。設置場所規模については、提案による。必要な設備インフラ（電気・給水・排水）を設けること。
・屋上は、基本的には入居者には使用させない。また、屋外機、架台等が目立つ場合には、ルーバー等の目隠しにより、美観上配慮を行う。
・吹き抜け等がある場合には物品が落下しないよう手すりには隙間を設けないこと。
・管理上必要と思われる施設を適宜設けること。

【別表－1】 各ゾーンの要求水準

主要ゾーン(室名)		建築					電気設備									機械設備					
		(a) 一般事項					(b) 照明設備	(c) コンセント		電話設備		TV	放送(専用)		防犯	(d) 室内環境	空調		給水		(e) 鍵管理
		面積	室数	天井高	床荷重	自然採光	室内照度	一般	専用	インターホン	電話			情報コンセント	ITV		換気	空調	給水	給湯	
		m²		m	kg・/m²		Lx	VA/m²	VA/m²												
学生宿舎	学生居室	14	(提)	2.4	180	●	300	(提)		●	●	●		●		E1	●	●	●	●	G3
	学生談話室	(提)	学生居室各階	2.4	400	●	300	70		●	●	●		●		E2	●	●	●	●	G1
	洗濯室	(提)	学生居室各階	2.3	180	●	150	50	(提)	●				●		(提)	●		●	●	G1
外国人研究者宿舎	外国人研究者居室	25	(提)	2.4	180	●	300	(提)		●	●	●		●		E1	●	●	●	●	G3
	外国時研究者談話室	(提)	(提)	2.4	400	●	300	70		●	●	●		●		E2	●	●	●	●	G1
共用部分	コミュニケーションラウンジ	(提)	1	2.7	400	●	500	70	(提)	●	●	●	(提)	●		E2	●	●	●	●	G1
	管理事務室	(提)	1	2.3	180	●	600	100		●	●	●		●	●	E2	●	●	●	●	G1
	エントランスホール	(提)	1	2.7	300		300	70	(自)	●	●				●	(提)	●	(提)	(自)		G3
	各階ホール	(提)	各階	2.3	300	●	300	70								(提)	●	(提)			G1
	設備室	(提)	(提)	(提)	(提)		150	50	(提)	●	●			●		(提)	●		●		G1
	廊下・階段	(提)	(提)	(提)	300	●	200	50								(提)	(提)				G1
	ゴミ置場	(提)	(提)	(提)	(提)		(提)	50									●(屋内)		●		G1
	便所	(提)	(提)	(提)	180	(提)	100	50									●		●		G1
	倉庫	(提)	各階	(提)	400		100	(提)	(提)								●				G1
その他	その他管理運営に必要な諸室	(提)	(提)	(提)	(提)	(提)	(提)	(提)	(提)	(提)	(提)	(提)	(提)	(提)	(提)	(提)	(提)	(提)	(提)	(提)	(提)

<表記内容の説明>

(a) 一般事項　・天井高：表記数値は室内の平均天井高(最低限度)を示す。　・床荷重：表記数値は単位面積当たりの最低限度を示す。設備盤・設備機器荷重は別途
・自然採光：外部に面して配置することが望ましい室を意味する。

(b) 照明設備　・室内照度は、表記数値を基準とし、室の用途に応じて照明方法等適切な計画とすること。　・照明器具は省エネ器具等の環境に配慮したものとする。

(c) コンセント　・照明用、コンセント用電源は表記の容量を確保すると共に、コンセントは適切な間隔で壁又は床に設置すること。　・(自)は自動販売機対応
・動力の電気容量は、流動的であるため、表記の数値を目安とする。　・一般コンセントは、学生居室3個程度・外国人研究者居室5個程度とする。

(d) 室内環境　・E1：夏期：乾球温度26℃、冬期：乾球温度22℃。　湿度：夏期・冬期共湿度は成り行き。　許容騒音NC25～35
・E2：夏期：乾球温度26℃、冬期：乾球温度22℃。　湿度：夏期・冬期共湿度は成り行き。　許容騒音NC30～35

(e) 鍵管理　・G1:鍵等による管理を行う。　G2:機械式カードキー　G3:カード式非接触型電気錠

※ (提)は、事業者の提案に委ねる部分　●は必要　空欄は不要　(自)は自動販売機対応　(配)は配管のみ。

※ 室内環境に関する共通事項：　・水平温度分布　温度条件の＋1～1.5℃　・人体近辺の気流　0.5m/sec

【別表－2】 各室に設置する予定の設備･備品等－1

⑴ 宿舎部

ゾーン	室名	事業者が調達するもの	大学が調達又はレンタル方式等により設置予定	
		造付家具等	備品等	
学生宿舎	居室	ユニットバス(風呂･シャワー･トイレ･洗面台･棚)･給湯設備･キッチン（シンク･IHヒーター･冷蔵庫･吊戸棚･レンジフード）･机･物入れ･棚･書棚･クロゼット･エアコン･物干金具（バルコニー）･下足入･網戸･インターネット用端子･TV端子	ベット･椅子･カーテン(レール共)･物干しロープ	寝具･シーツ･パソコン･テレビ･電話･オーディオ機器
	洗濯室	収納棚･洗濯パン･洗濯流し		洗濯機･乾燥機
	談話室	エアコン･網戸･洗面化粧台･流し台･カウンター･棚･インターネット用端子･TV端子	冷蔵庫･電子レンジ･電気ポット･テーブル･椅子･テレビ･カーテン(レール共)･時計等	
外国人研究者宿舎	居室	ユニットバス(風呂･シャワー･棚)･トイレ･洗面台･給湯設備･キッチン（シンク･IHヒーター･吊戸棚･レンジフード）･キッチンカウンター･机･物入れ･棚･書棚･クロゼット･エアコン･物干金具（バルコニー）･下足入･網戸･インターネット用端子･TV端子･洗濯パン	ベット･椅子･ソファー･カーテン(レール共)･物干しロープ	冷蔵庫･洗濯機･乾燥機･炊飯器･電子レンジ･掃除機･アイロン･アイロン台･寝具･シーツ･パソコン･テレビ･電話･オーディオ機器等
	談話室	エアコン･網戸･洗面化粧台･流し台･棚･インターネット用端子･TV端子	電子レンジ･電気ポット･テーブル･ソファー･テレビ･･カーテン(レール共)･時計等	

※ユニットバス･キッチンのメーカー･品番は参考として掲載したもので、選定に当たってはこれと同等若しくはそれ以上とする。

参考　ユニットバス　学生居室　　：INAX（BLCH 1014 SBWE2）
　　外国人研究者居室：TOTO（WRV1116UT）
　　キッチン　学生居室　　：サンウエーブ（ミニキッチンW＝900）
　　外国人研究者居室：サンウエーブ（サンファーニ･ティオⅡ W＝1200）
　　造付家具　学生居室　　：ポリエステル化粧合板（単色）
　　外国人研究者居室：ポリエステル化粧合板（天然木調）

【別表－3】 各室に設置する予定の設備･備品等－2

(2) 共用部

ゾーン	室名	事業者が調達するもの	大学が調達又はレンタル方式等により設置予定	
		造付家具等	備品等	
共用部分	コミュニケーションラウンジ	掲示板･給湯設備･ミニキッチン(シンク･IHヒーター･冷蔵庫･吊戸棚)･エアコン･網戸･インターネット用端子･TV端子等	机･椅子･テレビ･･カーテン(レール共)･時計･プロジェクター等	
	管理事務室(兼宿直室)	ユニットバス(風呂･シャワー･トイレ･洗面台･棚)･受付カウンター･掲示板･防災盤･警報表示地盤･警備モニター･給湯設備･キッチン(シンク･IHヒーター･冷蔵庫･吊戸棚･レンジフード)･エアコン･網戸･インターネット用端子･TV端子等		机･椅子･テレビ･･カーテン(レール共)･ロッカー･プリンター･コピー機･時計等(管理運営会社調達)
	エントランスホール	靴拭きマット･壁面一体型掲示板･展示用ピクチャーレール･ライティングレール		
	各階ホール	壁面一体型掲示板		
	郵便受け室	メールボックス(鍵･ネームプレート付)･宅配ボックス		
	自動販売機コーナー			自販機
	設備室	設備基礎･各種設備機器等		
	階段･廊下			
	ゴミ置場	地流し(屋外)		
	男子便所	洗面台･衛生器具･紙巻器･鏡･棚		
	女子便所	洗面台･衛生器具･紙巻器･鏡･棚		
	多目的便所	洗面台･衛生器具･手すり･紙巻器･鏡･棚		
	倉庫	棚		
	その他管理運営に必要な諸室	適宜		
共通		※室名サイン･フロアサイン･誘導サインエントランスサイン･建物名サイイン･階段表示等 ※消火器ボックス(消火器共) ※外部に面する窓には、網戸を設ける。		

【別表－４】 設備機器等資料

（１）衛生器具仕様 ： 型番は便宜上、東陶機器㈱の品番を参考として掲載したもので、選定に当たってはこれと同等若しくはそれ以上とする。
これ以外のものについては下記の参考品番をもとに同等の仕様を保つこと。

品　　名												
腰掛け便器	器具品番	CFS802	TCF583(W・M)	TN54-35X	YH150R							
(1階共用部トイレ)												
品　　名												
バリアフリー器具	器具品番	CFS802A	TCF4121V81PW	TN54-35X	TCA88	HD800	T114CR3#CG	T110D3R×3	T114CHPL7#CG	T110D49	T110D51	YH51R
(1階共用部トイレ)		EWC294#N11	T110D3R×2	YKA23	L103A	TEN50AX	T7P24R	TL220DAY	T112CP3#SC1×2	T110D3R×6	TS119FR14	
品　　名												
小便器	器具品番	UFS800C										
(1階共用部男子トイレ)												
品　　名												
カウンター洗面器	器具品番	ML94PL3	M928#SC1	REAS03KN84G	T7P26R	TL347C	M9LALK×2	MF94#N11	MMA2			
(1階共用部トイレ)		間口1200㎜程度										
品　　名												
掃除流し	器具品番	SK22A	TK22	T37SEP1	T23AE20	T9R	TN114X					
(1階共用部)												

※ 上記参考品番は１階共用便所に適用するものとする。※ 外国人研究者用トイレ・洗面所用器具は事業者提案とする。
※ 雨水再利用を行う場合には便器洗浄水は中水（再生水）を使用し、洗浄便座用給水(上水）と区分すること。

配管材料等

・ 給水管　（水道用ポリエチレン粉体ライニング鋼管(PB)－屋内一般部　・水道用ポリエチレン粉体ライニング鋼管(PD)－屋外埋設部･コンクリート埋設部）
・ 汚水管　（排水用塩ビライニング鋼管(D-VA) －屋内一般部　・下水道用硬質塩化ビニル管 －屋外埋設部）
・ 雑排水管　（排水用塩ビライニング鋼管(D-VA) －屋内一般部　・下水道用硬質塩化ビニル管 －屋外埋設部）
・ 通気管　（配管用炭素鋼鋼管(白)）　・ ガス配管 ガス会社認定品　・ 給湯管 一般配管用ステンレス鋼管　・ 冷媒管 冷媒用被覆断熱銅管
・ 空調排水管 配管用炭素鋼鋼管(白)　・ ダクト　（亜鉛メッキ鋼板、ステンレス鋼板）

※ 各戸内の給水・給湯管は「さや管ヘッダー工法」として「架橋ポリエチレン管・ポリブテン管」を採用しても良い。
※ 各戸内の排水管は硬質塩化ビニル管を採用しても良い。
※ 各戸の外壁に面した空調排水管は空調機付属の排水ホースを採用しても良い。

（２）照明器具仕様 ： 型番は便宜上、松下電工㈱の品番を参考として掲載したもので、選定に当たってはこれと同等若しくはそれ以上とする。

品　　名												
照明器具	器具品番	HFAZ8230	HFAZ8110									
(学生居室)												
品　　名												
照明器具	器具品番	HFA7368	HFA7356									
(外国人研究者居室)												

電気設備等

・電線・ケーブルは、環境に配慮したエコケーブルを採用すること。
・照明器具は、省エネルギーを考慮しHf器具を採用すること。

【別表－５】　内外装仕上

外部仕上

	部位	仕上等	備考
外部仕上	外壁	磁器質タイル	
	屋根	アスファルト防水＋押えコンクリート＋屋上緑化	
	エントランス	磁器質タイル（床・壁）	

各室仕上

ゾーン	室名	天井高	床	壁	天井	備考
学生宿舎	個室	2400	ビニル床シート	EP－G	ロックウール吸音板	
	洗濯室	2300	ビニル床シート	VE	けい酸カルシウム板 EP－G	
	談話室	2400	ビニル床シート	EP－G	ロックウール吸音板	
	ホール・廊下	2300	ビニル床シート	EP－G	ロックウール吸音板	
外国人研究者宿舎	個室	2400	フローリング	無機質壁紙	ロックウール吸音板	
	談話室	2400	フローリング	無機質壁紙	ロックウール吸音板	
	ホール・廊下	2300	ビニル床シート	無機質壁紙	ロックウール吸音板	
共通部分	コミュニケーションラウンジ	2700	フローリング	無機質壁紙	ロックウール吸音板	
	管理事務室 （兼宿直室）	2300	ビニル床シート	VE	化粧せっこうボード	
	エントランスホール	2700	磁器質タイル	EP－G 一部磁器質タイル	ロックウール吸音板	
	郵便受け室	2300	磁器質タイル	EP－G	ロックウール吸音板	
	自動販売機コーナー	2300	磁器質タイル	EP－G	ロックウール吸音板	
	設備室	-	エポキシ樹脂塗床	グラスウール クロス仕上	グラスウール クロス仕上	
	便所（共通）	2300	ビニル床シート	VE	けい酸カルシウム板 EP－G	
	倉庫	-	エポキシ樹脂塗床	EP	化粧せっこうボード	
	階段	-	ビニル床シート	EP	ロックウール吸音板	
	その他管理運営に必要な諸室	-	適宜	適宜	適宜	

＊ EP：合成樹脂エマルションペイント ・ EP-G：つや有合成樹脂エマルションペイント ・ VE：塩化樹脂ビニル樹脂ペイント
＊ 内装外装仕上げの選定にあたっては、同等若しくは同等以上とする。
＊ 天井高さは最低基準高さとする。

Ⅴ．設計・施工に関する業務

１．設計業務

（１）業務

①　設計の各段階で、大学担当者と連絡を取り、関係者とのヒアリング等により十分打合せを行い、業務の目的を達成する。

②　事業者は大学担当者の指示に従い業務に必要な調査を行い、関係法令に基づいて業務を実施するものとする。

③　各設計開始、工事開始、施設運用開始までに必要な関連手続き（各種申請業務等）を行うこと。

④　事業者は文部科学省建築工事、電気設備工事、機械設備工事の各標準仕様書に準拠し業務を実施するものとする。

⑤　事業者は業務の進捗状況に応じて、業務の各区分ごとに大学担当者に、設計図書等を提出する等の中間報告をしなければならない。

⑥　事業者は業務に必要な地質調査等を行うものとする。

⑦　埋蔵文化財発掘調査は、大学が行うものとする。

⑧　事業者は本建物による電波障害の事前調査を行うものとする。また、電波障害対策（費用は大学が負担）を大学と協力し実施する。

⑨　図面、工事費内訳書等の用紙、縮尺表現方法、タイトル及び整理方法は、大学担当者の指示を受けなければならない。また、図面は各工事ごとに順序よく整理統合して作成し、整理番号をつけること。

（２）手続書類の提出

事業者は業務に着手する時は、次の書類を提出して大学担当者の承諾を受けること。

①　設計業務着手届

②　主任技術者届（設計経歴書を添付すること）

③　協力技術者届

④　業務が完了したときには、設計業務完了届を提出するものとする。

（３）設計図書の提出

事業者は設計完了時に次の図書を大学に提出し、大学に内容の確認を受けること。

①　設計書類

・構造計算書、構造設計概要書、構造設計チェックリスト、採光・換気面積計算書、電気設備設計計算書、給排水衛生設備設計計算書、空調換気設備設計計算書、省エネルギー基準計算書、長期修繕計画書、打合せ録

②　工事費内訳書

・工事費内訳書、積算数量調書

③　特記仕様書

④　図面

ア　建築（意匠・構造）、電気、機械（給排水・衛生・空調・換気）、昇降機の区分ごとに大学担当者と打合せをし、必要な図面を作成する。

イ　工事を伴う備品リスト
各諸室仕様により設置した備品等リスト、備品等仕様書、カタログ、その他必要な図面。

２．建設工事・工事監理

（１）基本的な考え方

契約に定める期間内に施設等の建設工事を実施する。その際、特に以下の点について留意するとともに、必要に応じて大学の承認を得ること。

① 必要な関連法令を遵守する。

② 工事関係者の安全確保と環境保全に十分配慮する。

③ 工事に伴い近隣地域に及ぼす影響を最小限にとどめる。

④ 無理のない工事工程を立てるとともに、適宜近隣住民に周知し、作業時間に関する了解を得る。

（２）工事着工にあたって

① 建設工事に必要な各種申請等（計画通知等）の手続を事業スケジュールに支障のないように実施する。また、必要に応じ各種許認可等の書類の写しを大学に提出する。

② 着工に先立ち、近隣住民との調整及び建築準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行と安全を確保する。

（３）建設期間中の留意点

各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画に従って工事を実施する。

① 大学が要請した時は、事業者は工事施工の事前説明及び事後報告を行う。また、大学は必要に応じて、工事現場での施工の確認を行うことができるものとする。

② 事業者は、定期的に工事施工、工事監理の状況について大学の確認を受ける。

③ 事業者は、工事中の安全対策・近隣住民との調整等を十分に行うこと。

④ 事業者は、工事完成時には施工記録を準備して、現場で大学の確認を受ける。

⑤ 大学が別途発注する備品の搬入作業がある場合、事業者は備品の搬入に協力する。

また、工事監理においては、以下の点に留意すること。

① 事業者は、建築士法及び建築基準法に規定される工事監理者を選定し、工事監理を行う。

② 特定行政庁への完成確認報告は工事監理者が行う。

③ 工事監理委託業務は「民間（旧四会）連合協定監理業務委託契約約款」によることとし、その業務内容は「民間（旧四会）連合協定・建築監理業務委託書」に示された業務とする。

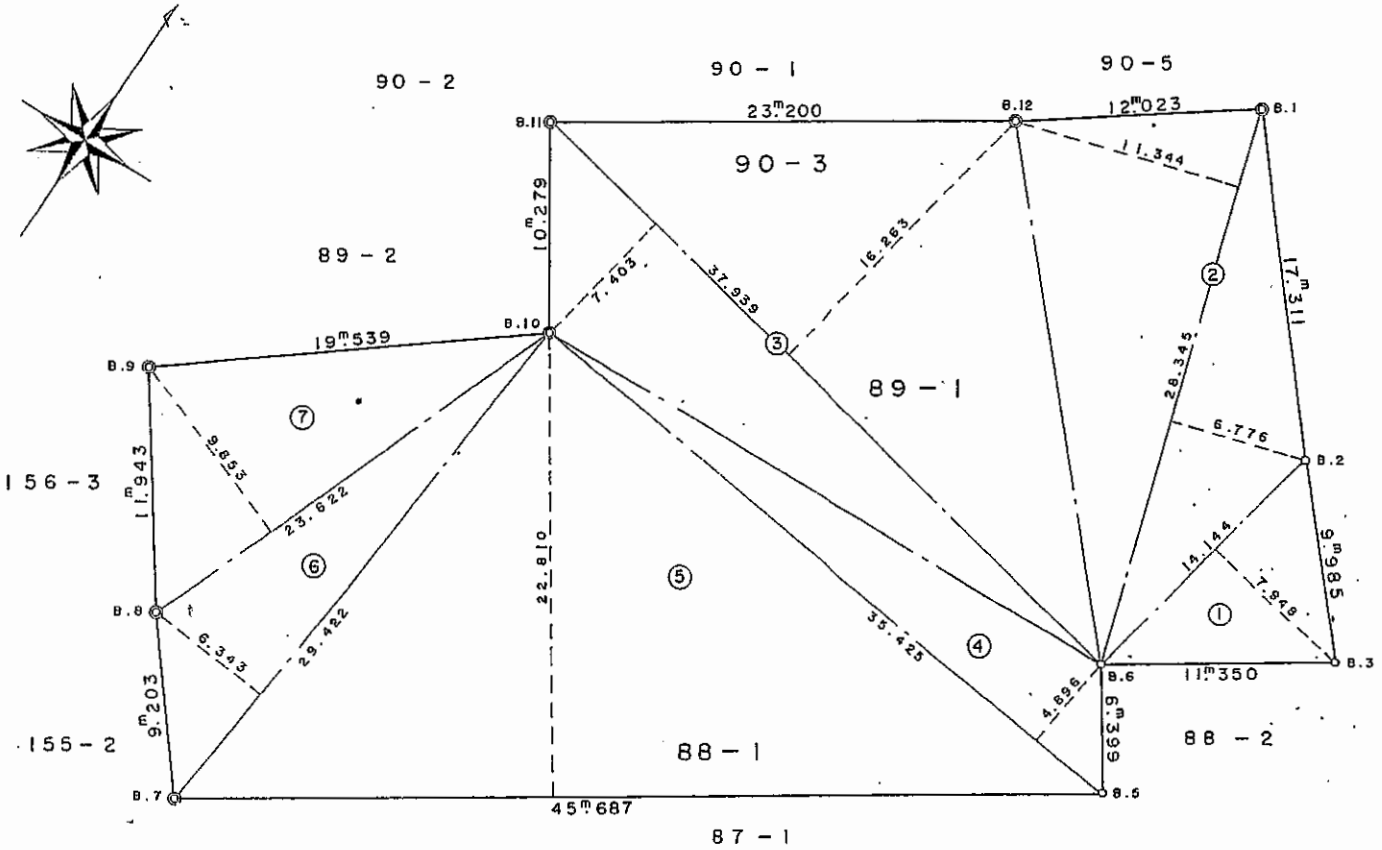
（４）完成後の業務

① 完了検査は、引渡しに影響のないよう計画的に実施する。

② 完了検査後、大学に完成届、完成図、完成写真等を提出して大学の履行確認を受ける。

別図　1

求　積　図　S＝1:300



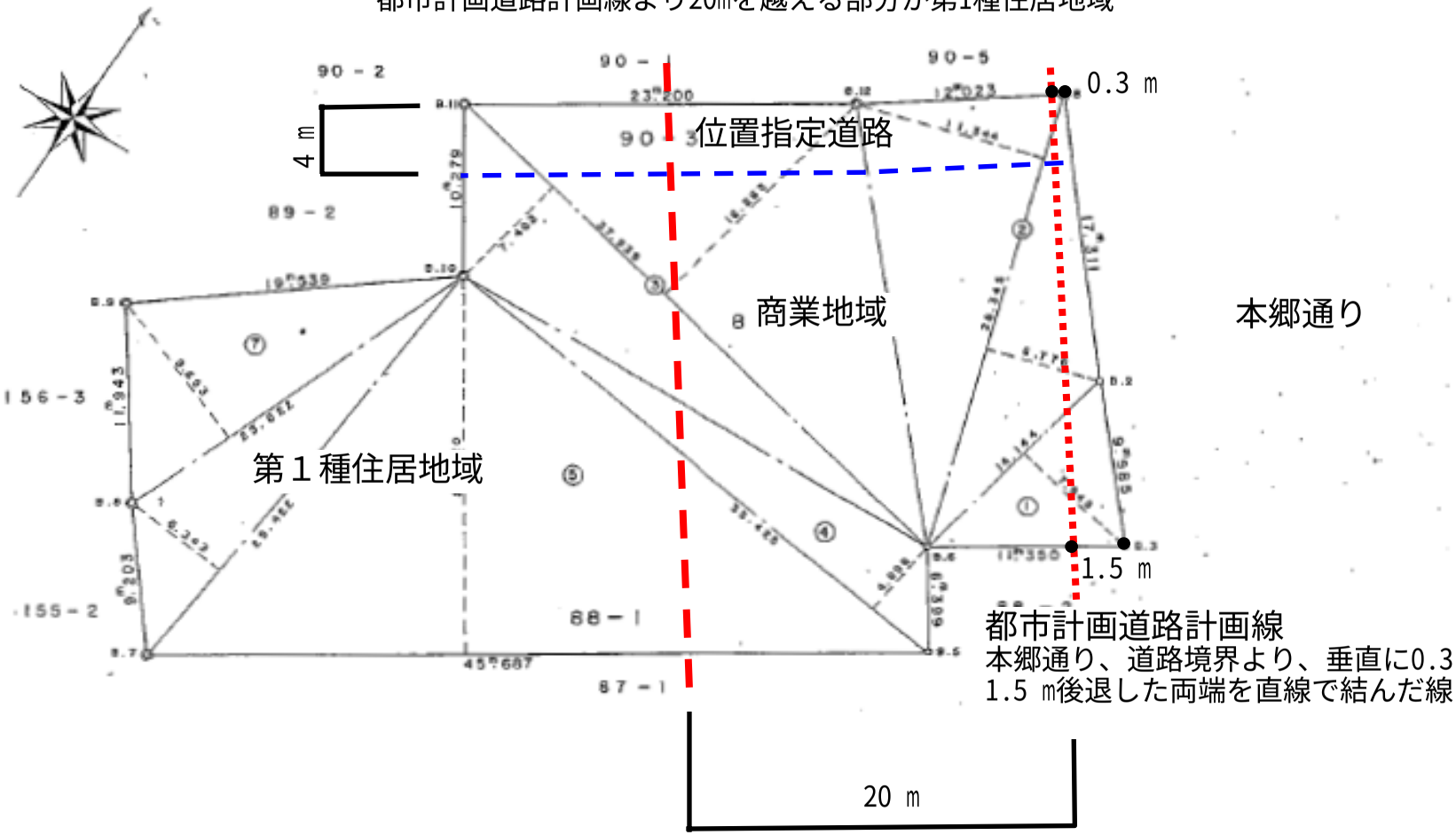
求積表						
地番	符号	底辺	高サ	倍面積	面積	公簿面積
88－1 89－1 90－3	①	14.144	7.948	112.416512		
	②	28.345	6.776＋11.344	513.611400		
	③	37.939	16.263＋7.403	897.864374		
	④	35.425	4.896	173.440800		
	⑤	45.687	22.810	1042.120470		
	⑥	29.422	6.343	186.623746		
	⑦	23.622	9.853	232.747566		
	計			3158.824868	1579.4124 m²	1629.67 m²

口座名	追分寮	索引番号		図面番号	
所在	文京区向丘一丁目 88-1,89-1,90-3	図面名称	求積図	縮尺	1/300
区分	測量	方法	多角測量	実測面積	1,579.4124 m²
土地		使用機器	トランシット	面積測定の方法	三斜法
種目		誤差の限度	国土調査法による甲一	調製年月日	昭和58年6月23日
敷地		測量年月日	昭和58年6月15日		
		測量資格者名	八千代測量株式会社 土地家屋調査士5951号　宮辺　稔		

新追分国際宿舎敷地の都市計画道路計画線・用途地域・位置指定道路について

別図　2

用途地域線
都市計画道路計画線より20mまでが商業地域
都市計画道路計画線より20mを越える部分が第1種住居地域



都市計画道路計画線
本郷通り、道路境界より、垂直に0.3 m及び1.5 m後退した両端を直線で結んだ線

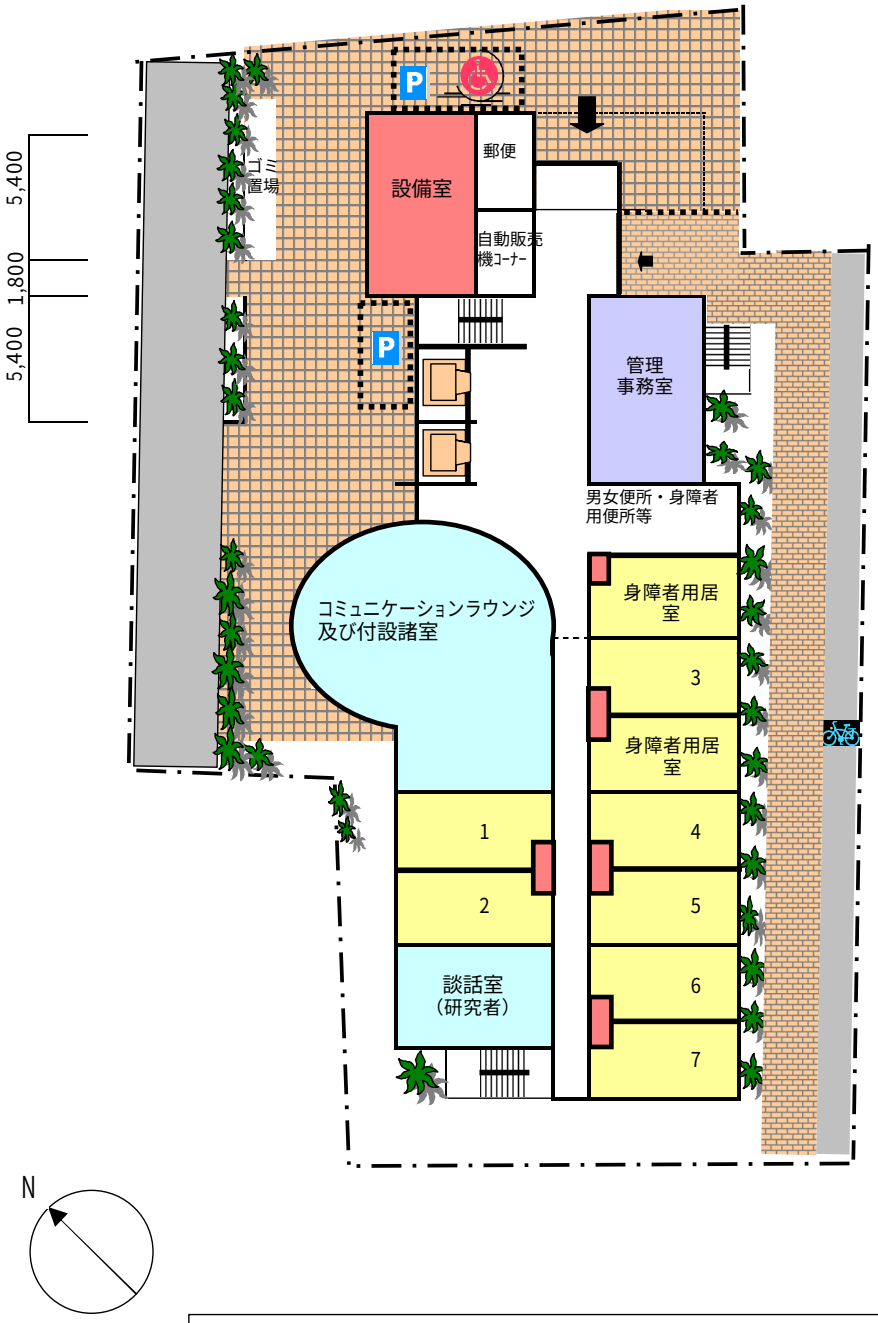
参考計画案

配置図
面積表
各階平面図
居室ユニットプラン
身体障害者居室ユニットプラン

	学生居室		外国人研究者居室		身障者用居室		戸数計
	面積	戸数	面積	戸数	面積	戸数	
計画案	14	150	25	65		2	218

新追分国際宿舎(仮称)平面図(参考図)

学生居室　　１４㎡
外国人研究者居室　２５㎡

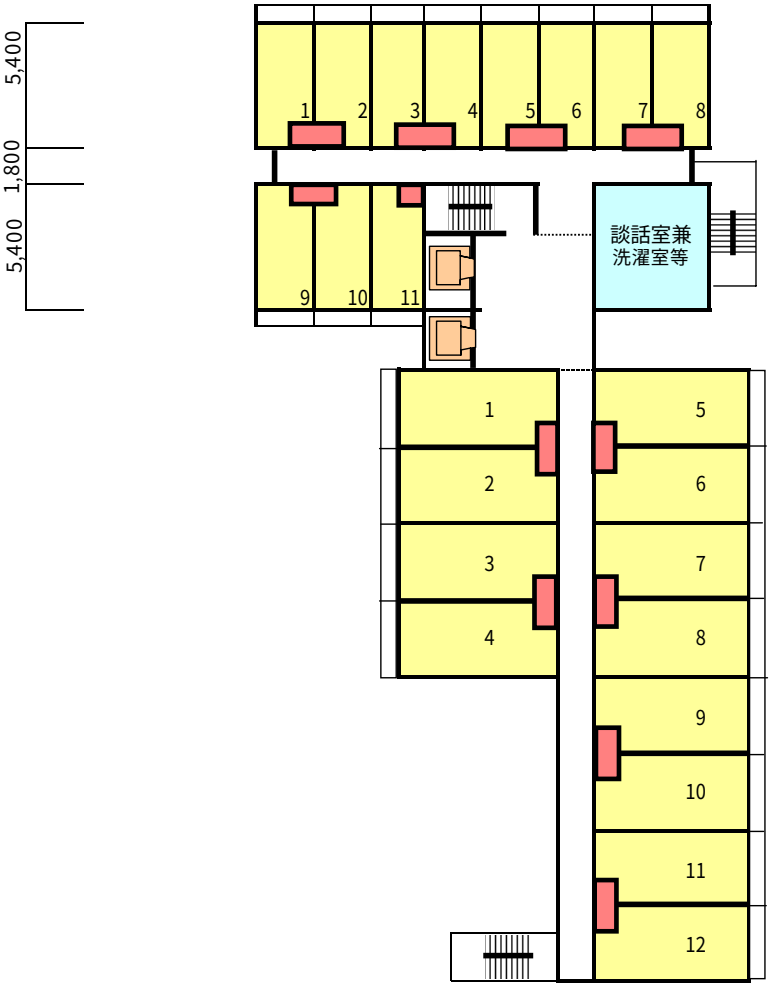


１階平面図（外国人研究者７戸・身障者用２戸）

整備戸数

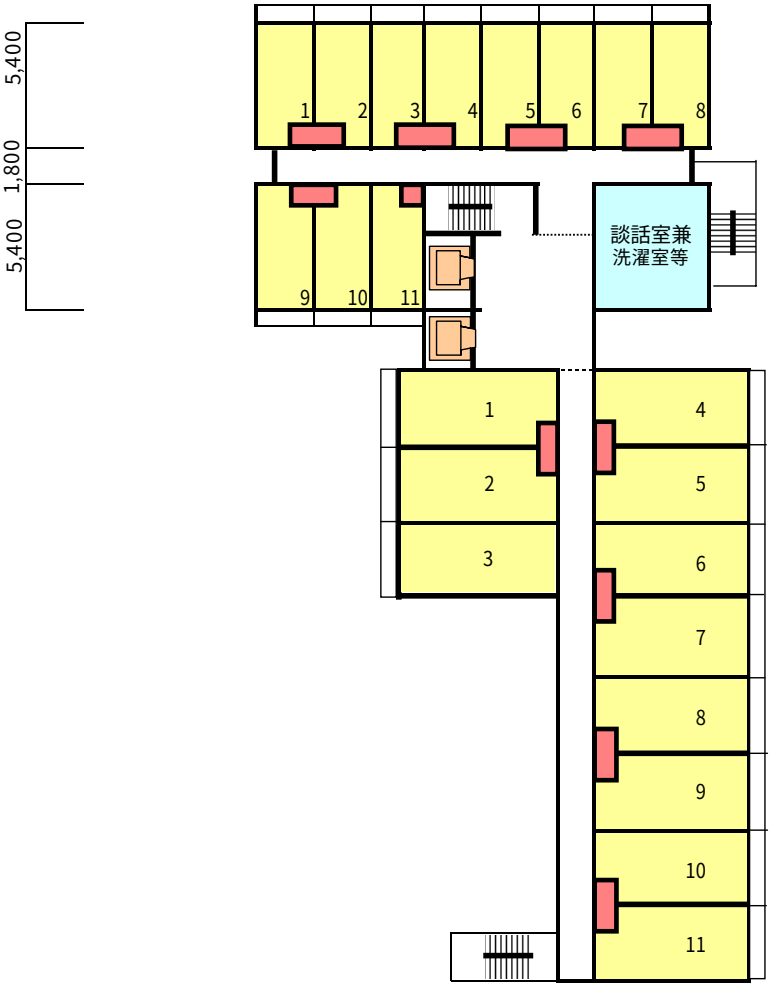
留学生（男子） 日本人学生（男子）	５５戸
留学生（女子） 日本人学生（女子）	９５戸
外国人研究者	６６戸
身障者用	２戸
計	２１８戸

新追分国際宿舎(仮称)平面図(参考図)



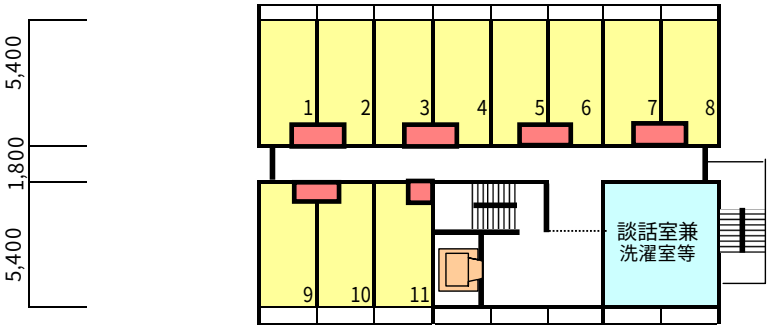
２～５階平面図（外国人研究者４８戸・男子学生４４戸）

新追分国際宿舎(仮称)平面図(参考図)

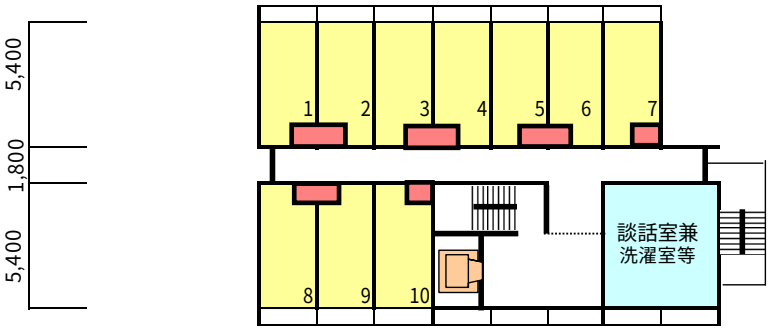


６階平面図（外国人研究者１１戸・男子学生１１戸）

新追分国際宿舎(仮称)平面図(参考図)

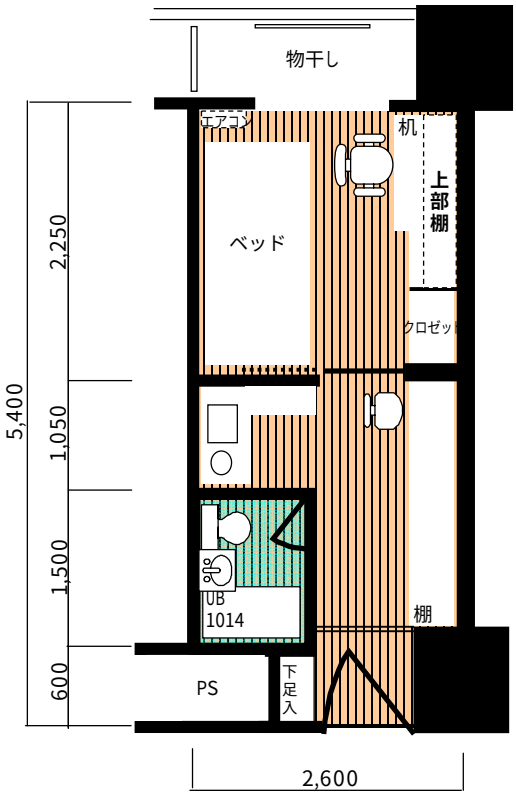


７～１１階平面図（女子学生５５戸）

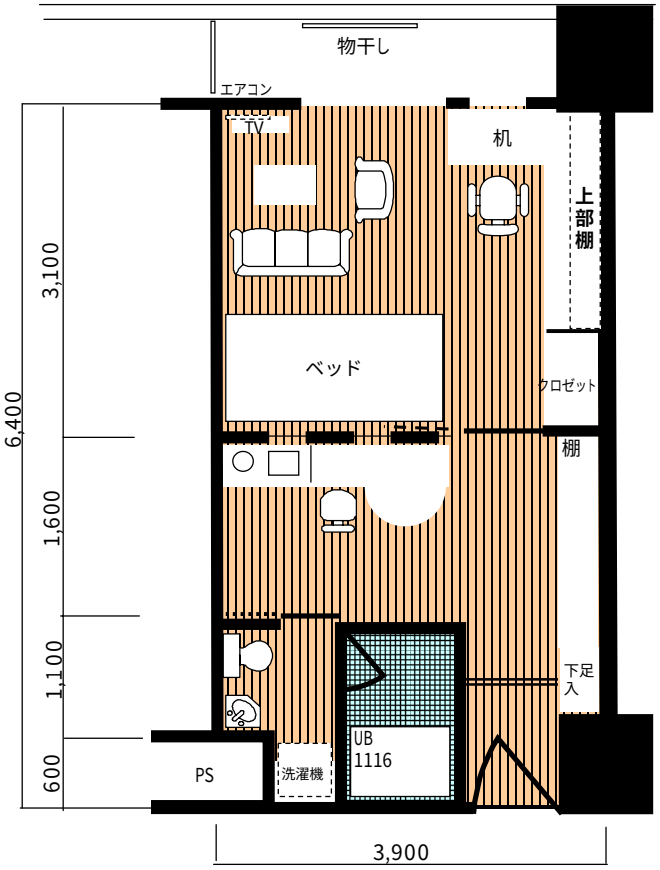


１２～１５階平面図（女子学生４０戸）

新追分国際宿舎(仮称)ユニットプラン（参考図）



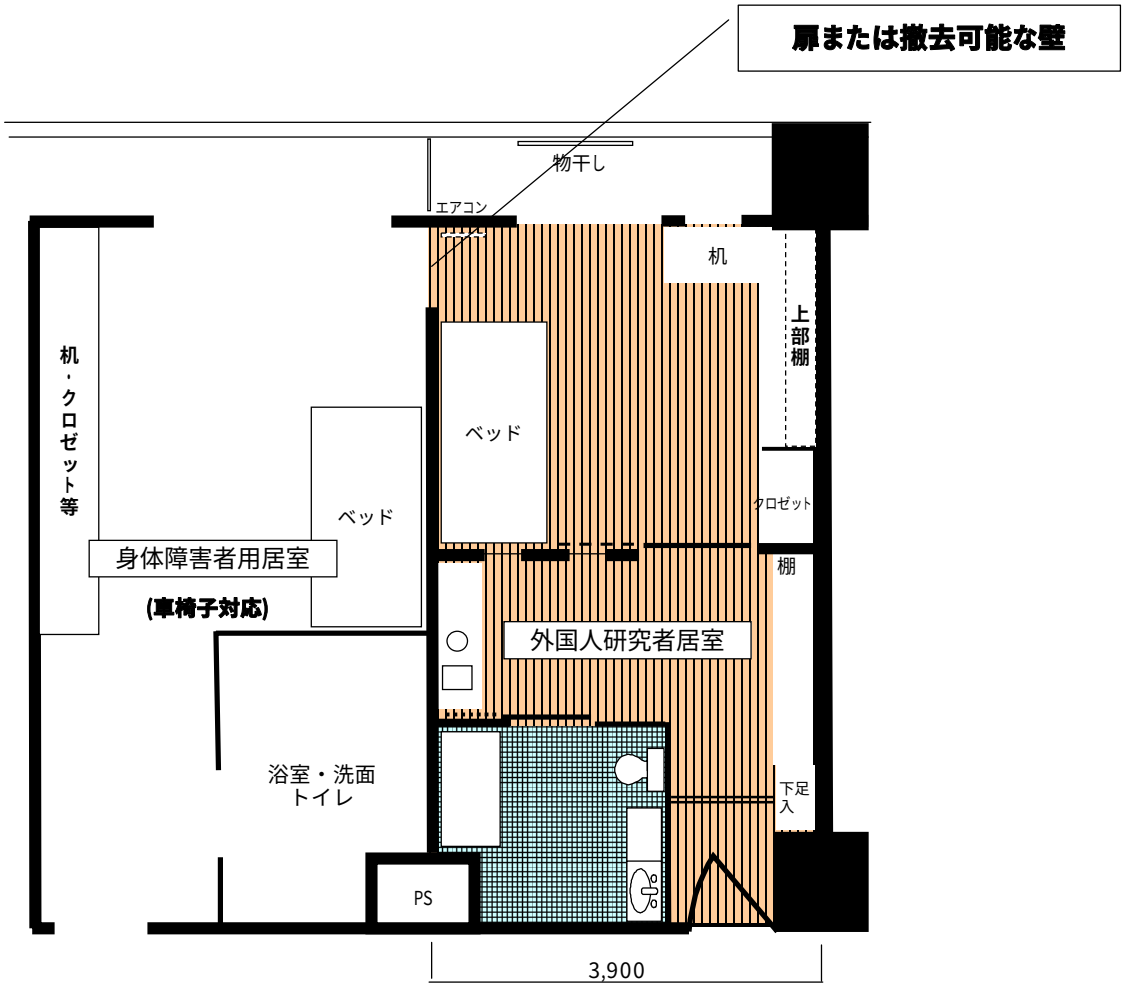
学生・留学生ユニットプラン　14㎡



外国人研究者ユニットプラン　25 ㎡

身体障害者用居室　参考図

新追分国際宿舎(仮称)　身体障害者用居室＋外国人研究者居室ユニット　（参考図）

コンセプト

- **常時介護が必要な身体障害者の入居を想定し、隣室には外国人研究者居室を配置し、一体的に利用可能にする。**
- **通常は、外国人研究者が利用するため、室間の扉または、撤去可能な壁等は十分な遮音性能を確保する。**
- **1階に設ける外国人研究者居室は、車椅子を利用する人が生活可能なユニバーサルデザインの居室とする。**